

WOBALO

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LOHN/SO 4573 LOHN - AMMANNSEGG

STATUTEN

I. NAME, SITZ, ZWECK, HAFTUNG

Unter dem Namen "WOBALO Wohnbaugenossenschaft Lohn/SO" besteht mit Sitz in Lohn-Ammannsegg/SO auf unbegrenzte Dauer eine Genossenschaft im Sinne der Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts. Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes Liberaler Baugenossenschaften.

Zweck der Genossenschaft ist das Erstellen und Vermieten oder Verkaufen von preisgünstigen, insbesondere auch altersgerechten Wohnungen, dies unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern.

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich ihr Vermögen. Jede persönliche Haftung oder Nachschusspflicht der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

II. SICHERUNG DER ZWECKERHALTUNG

Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass das verkaufte Grundeigentum auch nach dem Verkauf nur für Wohnzwecke im Sinne der Genossenschaft (preisgünstigen Wohnraum schaffen) erhalten bleibt. Sie kann sich Mitspracherechte im Sinne des WEG (eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz), Vorkaufs- und Rückkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

III. MITGLIEDSCHAFT

1.

Mitglied der Genossenschaft kann jedermann werden, der den Zweck der Genossenschaft fördern und unterstützen will. Auch juristische Personen und öffentlich-rechtliche Körperschaften (z.B. Vereine, Firmen, Einwohner-, Bürger- oder Kirchgemeinden) können Mitglieder werden. Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt. Der Vorstand führt das Genossenschaftsverzeichnis.

2.

Über die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet der Vorstand. Er kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Einem abgewiesenen Interessenten steht binnen 30 Tagen seit der Zustellung des Vorstandsbeschlusses die Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Generalversammlung entscheidet endgültig über die Aufnahme.

3.

Zum Beitritt bedarf es der Übernahme mindestens eines Anteilscheins von Fr. 500.–. Dieser Anteilschein ist zugleich Urkunde über die Mitgliedschaft. Er darf nur mit Einwilligung des Vorstandes übertragen oder verpfändet werden.

4.

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, durch Tod, durch Ausschluss und, im Falle juristischer Personen, mit deren Liquidation.

5.

Der Austritt muss unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres durch eingeschriebenen Brief dem Vorstand mitgeteilt werden.

6.

Beim Tode eines Genossenschafters kann die Mitgliedschaft auf schriftliches Begehren der Erben und mit Genehmigung des Vorstandes auf einen Erben oder eine Erbengemeinschaft übertragen werden. Erbengemeinschaften haben einen Vertreter zu bezeichnen. Unterlassen sie dies, bezeichnet der Vorstand den Vertreter aus dem Kreis der Erben.

7.

Ein Genossenschafter kann durch Beschluss des Vorstandes ausgeschlossen werden:

- a) wenn er den Statuten oder Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt;
- b) wenn er die Interessen der Genossenschaft schädigt oder Unfrieden stiftet;
- c) wenn er seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachkommt.

Ausgeschlossenen Genossenschaftern steht binnen 30 Tagen seit der Zustellung des Vorstandesbeschlusses die Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Genossenschafter in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

1.

Die finanziellen Mittel zur Verwirklichung der Aufgaben der Genossenschaft werden aufgebracht durch:

- a) Ausgabe von Anteilscheinen gegen Barzahlung oder Sacheinlage;
- b) freiwillige Zuwendungen;
- c) Aufnahme von Darlehen;
- d) Mietzinsen und Verwaltungskostenbeiträge;
- e) Subventionen.

2.

Die Genossenschaft stellt auf den Namen ihrer Mitglieder Anteilscheine aus. Diese haben einen Nennwert von Fr. 500.–, Fr. 1'000.– oder Fr. 5'000.–. Die Genossenschaft kann auch Zertifikate über mehrere Anteilscheine ausgeben. Für die Einzahlung der gezeichneten Anteilscheine setzt der Vorstand eine Frist fest.

3.

- a) Für die Anteilscheine setzt die ordentliche Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung die Verzinsung fest. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres. Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- b) Die auf der Gründungs-Sacheinlage der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO beruhenden Anteilscheine von Fr. 200'000.– sind nicht zu verzinsen.

4.

Der Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals ist beschränkt

- a) durch die Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG);
- b) durch Anforderungen, welche der Kanton Solothurn oder die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO an gemeinnützige Organisationen stellen.

Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

5.
 - a) Der Vorstand der Genossenschaft erlässt ein Vermietungs- und Verkaufsreglement, in welchem die Vermietung und der Verkauf von Wohneinheiten an die Genossenschafter und Dritte geregelt wird. Das Reglement ist der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.
 - b) Der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO steht das Recht zu, laufend für 30% der im Mingerhof erstellten Wohnungen (kaufmännisch zu runden: bei 8 Wohnungen für 2, bei 14 Wohnungen für 4) in dem Sinne die Mieterschaft zu bestimmen, dass im Zweifelsfall der von der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO favorisierte Mieter den Zuschlag erhält. Der Vertreter der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO in der WOBALO kann also nach getroffener Wahl ein "Sperrwahlrecht" ausüben. Dieses Vorrecht gilt nur soweit als ausgeübt, als sich die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO tatsächlich unter Berufung auf dieses Recht durchsetzen muss. Gibt die WOBALO von sich aus dem von der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO gewünschten Mieter den Zuschlag, ist die betreffende Vermietung nicht anzurechnen.

6.
Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung ihres einbezahlten Anteilscheinkapitals, höchstens aber auf den Nennwert. Die Höhe der Rückzahlung ist aufgrund des bilanzmässigen Reinvermögens im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven zu berechnen.

Der Vorstand kann die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine bis auf 3 Jahre hinausschieben. Wenn durch die Rückzahlung von Anteilscheinen die Liquidität oder der Fortbestand der Genossenschaft gefährdet wird, kann die Generalversammlung die Rückzahlung verweigern. Der Genossenschaft steht das Recht zu, allfällige Forderungen gegenüber ausscheidenden Mitgliedern mit deren Guthaben aus Anteilscheinen zu verrechnen.

V. ORGANISATION DER GENOSSENSCHAFT

1.
Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand (die "Verwaltung" gem. Art. 894 ff. OR)
- die Revisionsstelle.

A. Generalversammlung

2.
Die Generalversammlung ist die Versammlung der Genossenschafter. Sie wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, einberufen.

3.
Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innert 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Zahl und den Nennwert seiner Anteilscheine. Vertretung ist gestattet, jedoch nur durch einen anderen Genossenschafter. Juristische Personen, welche Genossenschafter sind, haben einen Vertreter zu bestimmen.

4.
Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- a) auf Beschluss des Vorstands;
- b) auf Begehren der Revisionsstelle;
- c) wenn es vom 10. Teil aller Genossenschafter, mindestens jedoch von 3 Genossenschaffern, schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände verlangt wird.

In den Fällen von lit. b und c vorstehend hat der Vorstand innert höchstens 4 Wochen die ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen.

5.

Die Einladung zu einer Generalversammlung hat mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der Traktanden brieflich zu erfolgen.

Vorschläge für Statutenänderungen sind den Genossenschaf tern im genauen Wortlaut zusammen mit der Einladung zuzustellen.

6.

Anträge von Genossenschaf tern, welche dem Vorstand nicht mindestens 3 Wochen vor der Ver sammlung eingereicht werden, sind erst an der nächstfolgenden Generalversammlung zu behan deln. Die Generalversammlung kann auch den Vorstand mit deren Erledigung beauftragen.

Werden Anträge von Genossenschaf tern von der Generalversammlung nicht erheblich erklärt, fallen sie dahin.

7.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl des Vorstands, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz und gegebenenfalls Beschlussfassung über die Verteilung des Reinertrags;
- d) Entlastung der Verwaltung;
- e) Genehmigung des Vermietungs- und Verkaufsreglements der Genossenschaft;
- f) Genehmigung des laufenden Budgets und des Investitionsbudgets;
- g) Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

8.

Der Präsident des Vorstands oder ein anderes vom Vorstand bezeichnetes Vorstandsmitglied leitet die Generalversammlung. Der Aktuar oder ein anderes vom Vorstand bezeichnetes Vorstandsmit glied führt das Protokoll.

9.

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens 1/4 der anwesenden Mit glieder geheime Abstimmung verlangt wird.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehr heit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Ein qualifiziertes Mehr ist nötig in den Fällen von Art. 888 Abs. 2 und 889 Abs. 1 OR.

B. Vorstand

10.

- a) Der Vorstand besteht aus mindestens 5 bis 7 Mitgliedern, welche Genossenschaf ter sein müssen bzw. eine juristische Person vertreten, die Genossenschaf terin ist. Er konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist.
- b) Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg/SO hat Anspruch auf zwei Vorstandssitze.

11.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft. Er entscheidet über alle Fragen, die nicht durch das Gesetz oder die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind. Er fördert den Zweck der Genossenschaft mit besten Kräften.

12.

Der Vorstand bestimmt einen Ausschuss bestehend aus Vorstandsmitgliedern, der die Geschäfte der Genossenschaft zuhanden des Vorstandes vorbereitet.

13.

Der/die Präsident/-in, Vizepräsident/-in, Aktuar/-in und Kassier/-in des Vorstands führen Kollektivunterschrift zu zweien für die Genossenschaft.

14.

Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder beträgt 3 Jahre. Nachwahlen gelten für den Rest der Amtsdauer.

15.

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben an einen oder mehrere Geschäftsführer zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

C. Revisionsstelle

16.

Die Revisionsstelle muss ein gemäss Revisionsaufsichtsgesetz zugelassener Revisor (natürliche oder juristische Person) sein. Sie wird an der ordentlichen Generalversammlung für ein Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig.

17.

Die Pflichten und Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 906 OR.

VI. AUFLÖSUNG DER GENOSSENSCHAFT

1.

Die Auflösung der Genossenschaft kann von einer zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der abgebenden Stimmen beschlossen werden.

2.

Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, fällt an den Verband Liberaler Baugenossenschaften oder an eine von der Generalversammlung bestimmte wohltätige Trägerschaft mit der Auflage, es zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, womöglich in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg/SO, zu verwenden.

3.

Die Liquidation der Genossenschaft erfolgt gemäss Art. 913 OR.

VII. BEKANNTMACHUNGEN

Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch Brief. Publikationsorgane sind das Schweiz. Handelsamtsblatt und der Anzeiger Bucheggberg-Wasseramt.

Diese Statuten treten durch den Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2015 in Kraft und ersetzen die Statuten vom 17. Juni 1991, 28. Juni 1993, 26. Juni 2001, 7. Juni 2004 und 2. Juni 2008.

Lohn-Ammannsegg, 8. Juni 2015

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Hans W. Burkhard

Ursula Burkard